



Vorlage Nr.: 2021/039

Berichtsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Bericht	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Landwirtschaft und Bauwesen	Kreisdirektor / FBL F / FDL 23	20.01.2021	10
Kreisausschuss	Kreisdirektor / FBL F / FDL 23	01.02.2021	11

Sachstandsbericht zur Kreishaussanierung

Darstellung des Sachverhaltes:

1. Sofortmaßnahmen gemäß KT-Beschluss vom 25.02.2019

Der Kreistag hat die Verwaltung am 25.02.2019 mit der Umsetzung von dringend erforderlichen Sofortmaßnahmen beauftragt.

Die Beseitigung der Brandüberschlagsecken und die Erneuerung der Elektrohaupt- und -unterverteilungen wurden als Sofortmaßnahmen baulich umgesetzt. Die Laborflächen wurden für Interimszwecke umgebaut und werden derzeit für erhöhte Raumerfordernisse zur Kontaktnachverfolgung im Rahmen der Coronapandemie genutzt. Zur Beseitigung der Beleuchtungsmängel an den Arbeitsplätzen wurden LED-Stehleuchten beschafft. Diese weisen jedoch Mängel auf, die zurzeit unter Einbindung eines Sachverständigen geklärt werden. Der Umbau ehemaliger Laborflächen in Büroräume und den Bürgerservicebereich erfolgt im Rahmen des Gesamtprojektes.

Die Sofortmaßnahmen sind somit abgeschlossen.

2. Weitere Sanierungsmaßnahmen gemäß KT-Beschluss vom 25.02.2019

Der Kreistag hat der Verwaltung am 25.02.2019 den Auftrag erteilt, Maßnahmen zur Sanierung des Kreishauses zu planen, die sich auf die notwendigen Maßnahmen zur Behebung der sicherheitsrelevanten Mängel hinsichtlich Haustechnik, Brandschutz und Gesundheit der Nutzer beschränken (Umsetzung des KT-Beschlusses zum Bürgerbegehren vom 25.09.2018).

Das Projekt wird bauteilweise im Bestand mit Interimen umgesetzt, ein erhebliches finanzielles Volumen binden und die Jahre 2020 bis 2030 prägen. Eine hohe Komplexität ergibt sich auch aus den begleitenden organisatorischen Prozessen und der Sicherstellung des laufenden Dienstbetriebes. Für die Auslagerungen von Fachdiensten aus dem Kreishaus zur Bauausführung wird die Immobilie „Am Erlenkamp“ langfristig angemietet (Dringlichkeitsentscheidung 30.03.2020).

Klimpel
Landrat

Butz
Kreisdirektor

Als Objektplaner und Planer für die technische Gebäudeausrüstung (TGA) wurde die assmann gruppe aus Dortmund beauftragt. Weitere Fachplaner sind bereits beauftragt oder werden in den nächsten Monaten hinzugezogen.

3. Erneuerung der Heizungsanlage gemäß KT-Beschluss vom 25.02.2019

Darüber hinaus wurde am 25.02.2019 in einem separaten Beschluss auch die Erstellung einer Entwurfsplanung zur Erneuerung der Heizungsanlage beschlossen. Die Erneuerung der Heizungsanlage wird nicht separat ausgeführt, sondern in die Gesamtplanung integriert, weil die Dimensionierung der Heizungsanlage abhängig von der Entscheidung über die Erneuerung bzw. Ausgestaltung der Gebäudehülle ist.

4. Sicherheitskonzept gemäß Dringlichkeitsentscheidung vom 19.03.2020

Die Basisbeschlüsse vom 25.02.2019 sind durch den Planungserweiterungsbeschluss vom 19.03.2020 zu den baulichen Aspekten aus dem Sicherheitskonzept (Bürgerbereiche und Barrierefreiheit) erweitert worden.

Die Planung der baulichen Aspekte aus dem Sicherheitskonzept erfolgt im Rahmen der Entwurfsplanung des Gesamtprojektes.

5. Dachsanierung gemäß KT-Beschluss vom 23.06.2020

Der Kreistag hat durch den Planungserweiterungsbeschluss vom 23.06.2020 für das Schadensbild des Daches weitere zwingende bauliche Notwendigkeiten anerkannt und beauftragt. Das Dach ist großflächig geschädigt und undicht. Die Planung erfolgt im Rahmen der Entwurfsplanung des Gesamtprojektes.

6. Prüfauftrag und Entscheidungsvorschlag des Kreistages vom 23.06.2020 bezüglich Fassade, Fenster, Innenwände

Die Verwaltung wurde mit KT-Beschluss vom 23.06.2020 beauftragt, neben der Dachsanierung auch die weiteren Sanierungsbedarfe (Fassade, Fenster, Innenwände) und Realisierungsvarianten durch Fachplaner eingehender zu prüfen und dem Kreistag zur Entscheidung (Baubeschluss) vorzulegen.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung und der Vorplanung (Leistungsphasen 1 und 2 HOAI - Honorarordnung Architekten und Ingenieure) erfolgte die intensive Prüfung der vorhandenen Fassadenkonstruktion durch die assmann gruppe, die in dem als Anlage beigefügten Bericht ausführlich dokumentiert ist.

Aus der Prüfung ergibt sich, dass die Fassade die technische Lebensdauer erreicht hat. Zu den zahlreichen Schäden zählen Undichtigkeiten im Deckenanschlussbereich, Korrosionsschäden der vertikalen Fensterbänder, Wärmebrücken, usw. Der sommerliche und winterliche Wärmeschutz ist sehr schlecht, wirksame Sonnenschutzvorkehrungen sind nicht vorhanden, so dass die Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinie nicht eingehalten werden. Die Fenster sind eine Eigenkonstruktion des Fensterbauers aus 1978, so dass keine Ersatzteile beschafft werden können. Zudem ist künftig mit vermehrten Defekten der Verglasung zu rechnen.

Eine Stellungnahme eines Fassadengutachters aus 01/2020 kommt zum Ergebnis: *„Umfangreiche Sanierungsversuche am Bestand sind nicht wirtschaftlich und führen auch nicht zu einem heute üblichen energetischen Erfolg. (...) Daher kann nur die Empfehlung ausgesprochen werden, die Fassaden ebenfalls zu sanieren, was am Ende zu einer „kleineren“ Heizungsanlage führt.“* Diese Empfehlung des Gutachters wird durch die Assmanngruppe bestätigt. Die Assmanngruppe kommt zu dem Ergebnis, *„dass eine Neuplanung / Sanierung der Bestandsfassade technisch, wirtschaftlich, energetisch und auch im Hinblick auf einen strukturierten Bauablauf sinnvoll und dringend zu empfehlen ist.“*

Die Sanierungsnotwendigkeit ist somit hinlänglich nachgewiesen.

Mit der daraus folgenden energetischen Sanierung der gesamten Gebäudehülle wird den Zielen des vestischen Klimapaktes Rechnung getragen (Dachbegrünung, Photovoltaik, CO₂-Einsparung, Energieeffizienz, Senkung der Gebäudefolgekosten). Durch die Sanierung der Gebäudehülle werden mind. 311 t CO₂, durch die Photovoltaikanlage zusätzlich 62 t CO₂ jährlich ersparen. Zudem werden die Potentiale für Klimafolgenanpassungsmaßnahmen (Klimaresilienz) mit der Emschergenossenschaft / Lippeverband (EGLV) sondiert.

Eine spätere Sanierung von Fassade und Fenstern ist baufachlich, bauphysikalisch und wirtschaftlich nicht vertretbar und würde aufgrund der erneuten Planungs-, Sanierungs-, Umzugs- und Interimskosten zu Mehrkosten in Höhe von über 20 Mio. € führen.

In Zusammenhang mit der Fassadensanierung ist es geboten, die schadstoffbelasteten Innenwände und Einbauten zu erneuern (KMF, Asbestschnüre an den Oberlichtern). Eine Erneuerung von Fassade und Fenstern einschl. der Innenwände lässt es zu, dass ein von der derzeitigen Ist-Situation (Fassadenraster 1,20 m) abweichendes Fassadenraster umgesetzt wird. Einem heutigen Neubau für ein Bürogebäude würde aus wirtschaftlichen Gründen kein 1,20 m-Achsraster mehr zugrunde gelegt. Als wirtschaftlichste Optionen wurde ein Fassadenraster „60 cm plus“ mit Fensterbreiten von 60 cm, 120 cm oder 180 cm definiert, das die größtmögliche Flexibilität sowie ein erhebliches Flächenoptimierungspotential von 7 - 10% bei den Büroflächen durch effizientere Raumzuschnitte ermöglicht. Hierbei werden konventionelle Bürostrukturen geplant, eine Neuauflage des Projektes „Arbeitswelt 2025“ ist nicht vorgesehen.

Relevante Planungsprämissen sind:

- Überwiegend Zwei-Personen-Büros
- Einzelbüros nur für Führungskräfte
- Verstärkte Berücksichtigung von Besprechungsräumen
- Zusammenführung von bisher verstreut untergebrachten Fachdiensten
- Weitgehende Auflösung von Nebenstellen im Stadtgebiet Recklinghausen und hiermit verbundene Senkung der Mietkosten
- Schaffung eines öffentlichen Bürgerbereiches im Bauteil 1 in Verbindung mit Sitzungstrakt und Kantine

Die Sanierung der Fassade mit der Realisierung des Fassadenrasters „60 cm plus“ ist somit nach abgeschlossener Prüfung Planungsprämisse bis zum Baubeschluss.

Die Entwurfsplanung für den Baubeschluss berücksichtigt folglich alle unter den Positionen 2. bis 6. genannten Sanierungsmaßnahmen.

7. Finanzieller Sachstand

Die finanzielle Abwicklung der beschlossenen Maßnahmen zur Kreishaussanierung verläuft planmäßig (insgesamt keine Budgetüberschreitungen):

- Für die Sofortmaßnahmen (Erneuerungen der Elektrohaupt- und -unterverteilungen, Beschaffung der LED-Stehleuchten und die Beseitigung der Brandüberschlagsecken) belaufen sich die aktuellen Beauftragungen auf 1.893.000 €; der Auszahlungsstand der Beauftragungen beträgt am 10.12.2020 rd. 1.792.000 €.

Somit sind die Sofortmaßnahmen auch finanziell weitestgehend abgeschlossen.

- Für das Gesamtsanierungsprojekt (Positionen 2. bis 6.), bestehend aus
 - den Sanierungsmaßnahmen, die sich auf die notwendigen Maßnahmen zur Behebung der sicherheitsrelevanten Mängel hinsichtlich Haustechnik, Brandschutz und Gesundheit der Nutzer beziehen
 - der Heizungssanierung
 - der baulichen Aspekte aus dem Sicherheitskonzept
 - der Dachsanierung
 - der Sanierung von Fassade, Fenstern und Innenwändenwurden bisher durch das europaweite Ausschreibungsverfahren der Planer geprägt; hieraus ergibt sich bisher ein nur geringer Mittelabfluss in Höhe von rd. 282.000 € (Auszahlungsstand 10.12.2020), insgesamt beauftragt sind bisher rd. 2.827.000 €.

8. Zeitplanung

Der weitere Ablauf stellt sich wie folgt dar:

- Fertigstellung der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI)
- Baubeschluss durch den Kreistag auf Grundlage der Entwurfsplanung für die gesamten Sanierungsmaßnahmen frühestens im Juni 2021
- Bauteilweise Umsetzung des Gesamtsanierungsprojektes ab frühestens August 2022

Anlage

- Ergebnisbericht zum Prüfauftrag Fassade, assmann GmbH, 06.11.2020